



### INSTRUCTIVO

**AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INNOVACIÓN Y CONVENIENCIA, S. A. DE C. V.**  
Avenida Munich No. 195 Local K, Colonia Cuauhtémoc  
San Nicolás de los Garza, Nuevo León  
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-080/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

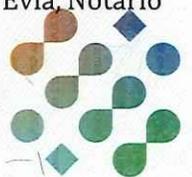
Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de septiembre del 2022-dos mil veintidós. -----  
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-080/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 05-cinco de julio del 2022-dos mil veintidós, presentada por el C. Rafael Martínez Rodríguez, Apoderado Legal de la persona moral denominada INNOVACIÓN Y CONVENIENCIA, S. A. DE C. V., esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **4,233.50 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **81-000-136**, ubicado frente a la Av. Puerta de Hierro y a la Av. Paseo de los Leones, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

### RESULTANDO

**PRIMERO.** - El solicitante en fecha cinco (05) de julio de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **4,233.50 metros cuadrados** e identificado bajo el expediente catastral número **81-000-136**, para quedar en dos (02) porciones: **LOTE No. 8-1** con superficie de **2,260.67 metros cuadrados** con frente a la Av. Puerta de Hierro y **LOTE No. 8-2** con superficie de **1,972.83 metros cuadrados**, con frente a la Av. Puerta de Hierro y a la Av. Paseo de los Leones, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-080/2022**.

**SEGUNDO.** - El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. Rafael Martínez Rodríguez, Apoderado Legal de la persona moral denominada INNOVACIÓN Y CONVENIENCIA, S. A. DE C. V., esta última en carácter de propietaria y el C. Lic. [REDACTED] (gestor)
2. Copia simple de la Escritura Pública número 189-ciento ochenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de julio de 1947-mil novecientos cuarenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos de la Garza Evia, Notario



1702

ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 19882/SEDUSO/2022

Expediente Nº S-080/2022

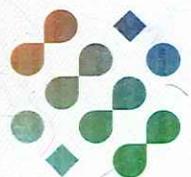
Asunto: Subdivisión

Público, relativa a la constitución de la persona moral denominada Canada Dry de Monterrey, Sociedad Anónima (actualmente denominada **INNOVACIÓN Y CONVENIENCIA, S. A. DE C. V.**), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 214, volumen 125 en fecha 03-tres de septiembre de 1947-mil novecientos cuarenta y siete.

3. Copia simple de la Escritura Pública número 9348-nueve mil trescientos cuarenta y ocho, de fecha 28-veintiocho de enero de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, titular de la Notaría Pública número 80-ochenta con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización del acta de la Asamblea General Extraordinaria de Grupo Chapa, S. A. de C. V., en la que se acordó entre otras cosas, el cambio de denominación al de INNOVACIÓN Y CONVENIENCIA, S. A. DE C. V., la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico 2218\*9 en fecha 26-veintiséis de enero de 2012-dos mil doce.
4. Copia simple de la Escritura Pública número 11,357-once mil trescientos cincuenta y siete, de fecha 26-veintiséis de marzo de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, titular de la Notaría Pública número 80-ochenta con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la protocolización del acta de la sesión del Consejo de Administración de Innovación y Conveniencia, S. A. de C. V., en la que se acordó entre otras cosas, otorgar al C. Rafael Martínez Rodríguez, Poder General para Actos de Administración, Facultad para Otorgar Poderes y diversas facultades; la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico 2218 en fecha 16-dieciséis de abril de 2018-dos mil dieciocho.
5. Copia simple de la identificación oficial de los C. C. Rafael Martínez Rodríguez, [REDACTED]
6. Copia simple de Poder Especial de fecha 22-veintidós de marzo de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. Rafael Martínez Rodríguez, en representación de Innovación y Conveniencia, S. A. de C. V., a favor del C. Lic [REDACTED], para que solicite, tramite, gestione y reciba, la licencia, autorización y planos de subdivisión del predio que nos ocupa, en el que figuran como testigos las C. C. [REDACTED]; el cual fue ratificado en la misma fecha ante el Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 055/178,544/22.
7. Copia simple de la Escritura Pública número 9,002-nueve mil dos, de fecha 17-diecisiete de diciembre de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, titular de la Notaría Pública número 80-ochenta con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble por medio del cual la empresa entonces denominada Grupo Chapa, S. A. de C. V. (actualmente Innovación y Conveniencia, S. A. de C. V.) adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-136, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1071, volumen 279, libro 43, sección Propiedad, fecha 10-diez de febrero de 2011-dos mil once.



8. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad, Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, signado por el C. Miguel Ángel Ríos Marroquín, Apoderado de Innovación y Conveniencia, S. A. de C. V., antes Grupo Chapa, S. A. de C. V., mediante el cual solicita la inscripción de Acta Aclaratoria en relación a la Escritura Pública número 9,002-nueve mil, descrita en el numeral que antecede, a fin de que se haga constar la nueva denominación de la sociedad Grupo Chapa, S. A. de C. V., ahora Innovación y Conveniencia, S. A. de C. V.; escrito que fue ratificado en fecha 23-veintitrés de marzo de 2022-dos mil veintidós, ante el Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 055/178,597/22 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 2836, volumen 127, libro 57, sección Auxiliares en fecha 02-dos de mayo de 2022-dos mil veintidós.
9. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 03-tres de junio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25276372/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Innovación y Conveniencia, S. A. de C. V., bajo el Número 1071, volumen 279, libro 43, sección Propiedad, fecha 10-diez de febrero de 2011-dos mil once; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
10. Copia simple de Contrato de Arrendamiento celebrado entre las personas morales denominadas Innovación y Conveniencia, S. A. de C. V. y Petromax, S. A. de C. V., respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, por un término de 15-quince años; contrato que fuera ratificado en fecha 26-veintiséis de junio de 2012-dos mil doce ante el Licenciado Juan Manuel García García, titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 152,327 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 4260, volumen 133, libro 171, sección Resoluciones y Convenios Diversos en fecha 26-veintiséis de noviembre de 2014-dos mil catorce.
11. Original del escrito de fecha 09-nueve de junio del año en curso, dirigido a la titular de esta Secretaría, signado por el C. Miguel Ángel Ríos Marroquín, Apoderado de la persona moral denominada Petromax, S. A. de C. V., mediante el cual manifiesta lo siguiente: *"Toda vez que la empresa que representamos tiene celebrado un contrato de arrendamiento respecto de dicho inmueble, le manifestamos que NO EXISTE INCONVENIENTE ALGUNO, en que la propietaria solicite, tramite y obtenga de esa Autoridad la autorización de subdivisión antes mencionada"*. Anexando copia simple de la Escritura Pública número 19,121-diecinueve mil ciento veintiuno de fecha 28-veintiocho de octubre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al otorgamiento de Poder General para Actos de Administración y Poder General para Pleitos y Cobranzas que la persona moral denominada PETROMAX, S. A. DE C. V., otorga a favor del C. Miguel Ángel Ríos Marroquín; así como copia simple de la identificación oficial del C. Miguel Ángel Ríos Marroquín.



12. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **81-000-136** para resultar en 02-dos porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
13. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 17-dieciséis de mayo de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000217-22.
14. Copia simple del recibo número 361D-1838, de fecha 25-veinticinco de enero del año en curso, emitido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
15. 08-ocho Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
16. Escrito firmado por el C. Lic. [REDACTED], Apoderado Especial, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"... es con el fin de dividir el mismo en dos lotes para que por sus dimensiones finales permitan un mejor aprovechamiento del mismo"*.
17. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VII del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

### CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II, 139 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y L, 101 fracciones IV y XII y 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que el promovente cumple con los requisitos indicados en el artículo 306, fracciones I a VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155, fracciones I a la XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Que el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.



IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, entre estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: " *...Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública...*".

V. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-6 de hasta 56 viviendas por hectárea.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con superficie de **4,233.50 metros cuadrados** e identificado bajo el expediente catastral número **81-000-136, para quedar en dos (02) porciones: LOTE No. 8-1** con superficie de **2,260.67 metros cuadrados** con frente a la Av. Puerta de Hierro y **LOTE No. 8-2** con superficie de **1,972.83 metros cuadrados**, con frente a la Av. Puerta de Hierro y a la Av. Paseo de los Leones, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-6 de hasta 56 viviendas por hectárea y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **4,233.50 metros cuadrados** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000027982**, de fecha 15-quinque de septiembre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$8,082.48 (OCHO MIL OCHENTA Y DOS PESOS 48/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VIII. Que, en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno y alineamientos viales, previstos en el Plan invocado; solventando los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



**ACUERDA:**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión** del predio con superficie de **4,233.50 metros cuadrados** e identificado bajo el expediente catastral número **81-000-136, para quedar en dos (02) porciones: LOTE No. 8-1** con superficie de **2,260.67 metros cuadrados** con frente a la Av. Puerta de Hierro y **LOTE No. 8-2** con superficie de **1,972.83 metros cuadrados**, con frente a la Av. Puerta de Hierro y a la Av. Paseo de los Leones, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio

**TERCERO:** Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: *"...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio..."*; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

**CUARTO:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

**QUINTO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial con fecha 17-dieciséis de mayo de 2022-dos mil veintidós, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que para la Av. Puerta de Hierro y Av. Paseo de los Leones deberá respetar el límite de propiedad y ochavo de acuerdo a escrituras.

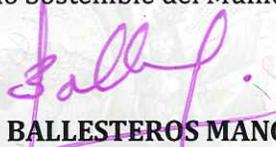
**SEXTO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior de acuerdo al segundo párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: *"Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, **y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.**"*

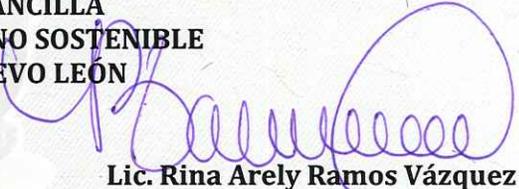


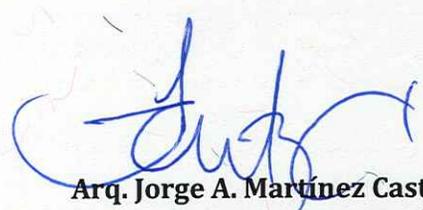
**SÉPTIMO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

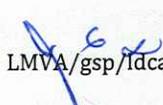
**OCTAVO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y **se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

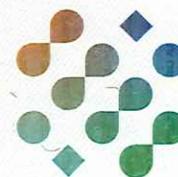
**NOVENO:** Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

  
**LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

  
**Lic. Rina Arely Ramos Vázquez**  
**Directora General para un Desarrollo Integrado,**  
**Compacto y Eficiente**

  
**Arq. Jorge A. Martínez Castillo**  
**Director para la Integración de Distritos,**  
**Sub-centros y Nuevos Desarrollos**

  
LMVA/gsp/idca



Siendo las 1:54 horas del día 13-trece del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arg. Leonardo Contreras

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma manuscrita]

FIRMA: [REDACTED]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.